La Lettre conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N° 95 - MARS 2026

ÉLECTIONS
Urbanisme et logement au cœur des municipales
Lire page 3

DONS AUX ASSOCIATIONS
LA RÉDUCTION D'IMPÔT PASSE À 2 000 € P.2

IMPÔT SUR LE REVENU
LE BARÈME REVALORISÉ P.4

PER
FIN DE LA DÉDUCTION APRÈS 70 ANS P.4

ENTREPRISE
RECENTRAGE DU PACTE DUTREIL P.4



ÉDITION SPÉCIALE
BUDGET 2026
Découvrez toutes les nouveautés

IMMOBILIER LOCATIF
Le nouveau dispositif fiscal qui change la donne

Baptisé « Plan relance logement » ou encore dispositif « Jeanbrun », ce nouvel avantage fiscal s'appliquera aux investissements immobiliers dans le neuf mais aussi dans l'ancien avec travaux.

Lire page 8

© Alex Popov/Shutterstock

2 millions

Nombre de logements qui pourraient être construits d'ici à 2030 grâce au « Plan relance logement »
(Info.gouv.fr)

- 20,4 %

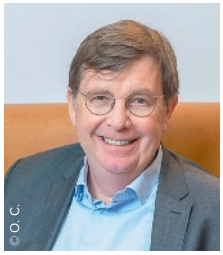


Vente de logements neufs entre les 3es trimestres 2024 et 2025
(Fédération des promoteurs immobiliers)

Éditorial

De nouvelles mesures à l'épreuve du temps

À l'heure où nous bouclons cette lettre, la loi de finances n'est pas encore définitive. En effet, le Conseil constitutionnel ne s'est pas encore prononcé sur ses dispositions et notamment sur le recentrage Dutreil et la taxation des holdings. Notons que c'est le gouvernement qui s'interroge sur la constitutionnalité des règles qu'il a décidées et adoptées par l'article 49.3.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

Sous la même réserve, un nouveau régime d'investissement immobilier est créé par le ministre Vincent Jeanbrun qui a donné son nom à ce dispositif très (ou peut-être trop) encadré. Nous en verrons les effets. Il s'applique aux opérations se réalisant entre le lendemain de la date de publication de la loi de finances à venir et le 31 décembre 2028.

conseils des notaires

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adèjès
Rédacteur en chef : Pierre Lemée / **Rédactrices en chef adjointes :** Barbara Bénichou, Florence Ganivet **Rédaction :** Ariane Boone Rosine Maiolo / Nathalie Coulaud / **Réalisation :** Fabrice Tonnellier
Manager publicité : Marie-Laure Clavel. Tél. : 06 33 75 47 06, marie-laure.clavel@adnov.fr
Rédaction, administration : 14, rue Puvis de Chavannes, 75017 Paris. Tél. : 06 64 59 28 31 - conseilsdesnotaires@adnov.fr
Abonnements : 01 70 92 81 42 – conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr
Supplément mensuel du magazine trimestriel *Conseils des notaires* édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
Imprimeries SIEP / **Commission paritaire (CPPAP) :** 0230 T 86077
ISSN 2552-3228

NOUVEAU
COMMANDEZ SUR LA BOUTIQUE EN LIGNE DU SITE INTERNET WWW.CONSEILSDESNOTAIRES.FR

- **Un abonnement intégral :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + l'appli en accès illimité
- **Un abonnement classique :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + l'appli en accès illimité
- **Un ancien numéro du magazine**
- **Le Guide de l'héritage / Le Guide des seniors**
- **Les mini-guides pratiques Les Essentiels**

DONS AUX ASSOCIATIONS

La réduction d'impôt passe de 1 000 à 2 000 €

Appelé « réduction d'impôt Coluche », cet avantage permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 % sur les dons consentis à des associations d'aide aux personnes en difficulté. Jusqu'à présent, cet abattement était de 75 % jusqu'à 1 000 €, puis de 66 % au-delà. Les taux restent identiques mais le plafond passe désormais à 2 000 €. Cette mesure devrait s'appliquer aux dons effectués à partir du 14 octobre 2025.

Article 9 de la loi de finances pour 2026

FRAIS DE SCOLARITÉ

Maintien de la réduction d'impôt

Niche fiscale estimée à 450 millions d'euros par an par la Cour des comptes, la réduction d'impôt sur le revenu pour frais de scolarité dans le secondaire et le supérieur est finalement maintenue dans la loi de finances pour 2026. Les montants ne sont pas revalorisés. Ils restent identiques à ceux de 2025, soit 61 € pour un collégien ; 153 € pour un lycéen ; 183 € pour un étudiant.

impots.gouv.fr

EN MARS, PENSEZ À

Voter aux élections municipales, les 15 et 22 mars 2026. Si vous ne pouvez pas vous rendre sur place, vous pouvez confier votre procuration à toute personne inscrite sur les listes électorales, y compris dans une commune différente de la vôtre. Les démarches peuvent être intégralement effectuées en ligne sur *maprocuration.gouv.fr.*



ÉLECTIONS

Urbanisme et logement au cœur des élections municipales

À l'approche des élections municipales, logement et urbanisme deviennent des enjeux majeurs. La loi de simplification du 26 novembre 2025 vise à accélérer les projets, tout en sécurisant les droits des citoyens et des collectivités.

Le secteur du logement traverse une période difficile : chute des constructions neuves, recul des logements sociaux et ralentissement des transactions dans l'ancien. Ces difficultés pèsent autant sur les habitants que sur les communes.
La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement vise à faciliter les démarches et à donner aux élus des outils concrets pour développer leur territoire.

Simplifier les procédures

La loi réduit les formalités pour faire évoluer les Plans locaux d'urbanisme (PLU). Les modifications mineures, comme corriger une erreur ou réduire une zone urbaine, peuvent désormais se faire sans évaluation environnementale.
Le nombre de procédures passe de quatre à deux : la modification simplifiée devient la norme, tandis que la révision reste réservée aux projets structurants, c'est-à-dire ceux qui ont un impact important sur l'organisation du territoire, comme la création de nouveaux quartiers, la rénovation d'une zone commerciale ou la construction de logements collectifs. La participation du public peut se faire par voie électronique, remplaçant l'enquête publique pour beaucoup de projets. Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLU intercommunaux peuvent être fusionnés lorsqu'ils couvrent le même périmètre, simplifiant la gouvernance et réduisant les coûts. Le maire doit également donner son accord pour toute dérogation au PLU.

34 965
Nombre de communes en France
(Insee)

Création de l'Opération de transformation urbaine (OTU)

La loi crée un nouvel outil, l'Opération de transformation urbaine (OTU), pensé pour mettre en œuvre des projets structurants. Il permet de regrouper plusieurs opérations, comme rénover des pavillons ou moderniser des zones commerciales, dans une même zone. Les OTU raccourcissent les délais, facilitent les démarches et donnent aux maires une marge de manœuvre pour réaménager les quartiers, améliorer les logements existants et créer de nouveaux espaces de vie ou d'activités économiques.

Faciliter les projets à long terme

La loi facilite l'accès des communes aux Établissements publics fonciers (EPF) et prolonge la durée pendant laquelle le foncier peut rester détenu sans payer d'impôts. Cela permet aux maires de préparer leurs projets à long terme et de produire des logements plus facilement, sans être freinés par les coûts ou les délais.
Le contentieux de l'urbanisme est également simplifié. Le délai de recours gracieux contre une autorisation est réduit à un mois et ne prolonge plus le délai de recours contentieux. Les sanctions contre les constructions illégales sont renforcées. Le Conseil constitutionnel a censuré la disposition qui limitait le droit de recours aux seuls participants à la consultation publique, la jugeant disproportionnée.

BARBARA BÉNICHOU



© Chris Lawrence Images/Shutterstock

Le notaire, passerelle entre la collectivité et les particuliers

Permis de construire, vérification des règles d'urbanisme et environnementales… À chaque étape d'un projet immobilier public ou privé, l'expertise du notaire, interlocuteur clé sur ces sujets, est indispensable pour sécuriser les démarches.

Pour contacter la rédaction, les services publicité ou abonnement, écrivez-nous à : conseilsdesnotaires@adnov.fr

IMPÔT

Revalorisation du barème de l'impôt sur les revenus

Alors que le projet initial prévoyait un gel du barème de l'impôt sur le revenu, la version finale prévoit une revalorisation de 0,9 % du barème.
Ce taux est basé sur le niveau de l'inflation mesuré en 2025. Ainsi, le barème 2026 applicable sur les revenus nets imposables de 2025 pour un célibataire est le suivant : exonération jusqu'à 11 600 € ; 11 %, de 11 601 € à 29 579 € ; 30 %, de 29 580 € à 84 577 € ; 41 %, de 84 578 € à 181 917 € ; 45 % au-delà de 181 917 €.

Article 2 de la loi de finances pour 2026

Reconduction de la CDHR

Conçue comme un impôt temporaire en 2025, la Contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) est finalement reconduite en 2026. Cet impôt s'applique à partir de 250 000 € de revenus annuels pour un célibataire et 500 000 € pour un couple. Il se calcule sur 20 % du revenu fiscal de référence, duquel on déduit la somme des impositions déjà acquittées (dont l'impôt sur le revenu), majorée de certains crédits et réductions d'impôt. La loi de finances prévoit de maintenir ce dispositif tant que le déficit public ne sera pas repassé sous la barre des 3 %.

Article 2 de la loi de finances pour 2026

PER

Fin de la déduction après 70 ans

Le plan d'épargne retraite (PER), en vigueur depuis 2019, permet de préparer un complément de revenus pour la retraite grâce à des versements volontaires, en principe déductibles du revenu imposable dans un plafond annuel, avec une sortie possible en capital, en rente ou mixte à l'âge de la retraite.
La loi de finances pour 2026 apporte deux ajustements fiscaux, l'un favorable, l'autre moins. D'une part, le plafond de déduction non utilisé peut désormais être reporté sur cinq ans, contre trois ans auparavant. D'autre part, les versements effectués après 70 ans ne seront plus déductibles fiscalement. Moins attractive pour les seniors, cette mesure a pour objectif de recentrer ce type de placement sur son objectif initial : préparer sa retraite.

Article 3 de la loi de finances pour 2026

RETRAITE

Maintien de l'abattement fiscal de 10 %

Alors que le projet initial prévoyait de remplacer l'abattement de 10 % sur les pensions de retraite par un abattement forfaitaire de 2 000 €, cette disposition n'est finalement pas retenue. Les retraités conserveront donc en 2026 l'abattement de 10 % sur les pensions perçues en 2025.

info.gouv.fr

ENTREPRISE

Recentrage du Pacte Dutreil

Le Pacte Dutreil permet de bénéficier d'une exonération de 75 % des droits de mutation lors de la transmission d'une entreprise familiale, à condition notamment de conserver les titres et de poursuivre l'activité.
La loi de finances pour 2026 apporte deux nouveautés. Désormais, seuls les biens exclusivement affectés à l'activité professionnelle peuvent bénéficier de l'avantage fiscal. L'objectif consiste ainsi à empêcher la transmission de biens personnels appartenant aux dirigeants lors de la transmission d'une entreprise familiale.
Par ailleurs, la durée de conservation des actifs transmis est allongée de quatre à six ans.

Article 3 ter de la loi de finances pour 2026

PAROLE DE NOTAIRE



D. R.

Expatriation et impôts : vérifiez les règles applicables

3 QUESTIONS À Me CÉCILE SAINTE-CLUQUE, MEMBRE DE LA MISSION INTERNATIONALE DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Pourquoi et comment déterminer son domicile fiscal ?

C'est important car si vous demeurez fiscalement en France, le Code général des impôts (CGI) prévoit, qu'en principe, l'ensemble de vos revenus y soit imposé, qu'ils soient français ou étrangers. Dans le cas contraire, seuls les revenus français y seront taxés. Ceux perçus dans le pays d'installation seront imposés selon les règles de celui-ci. Vous serez fiscalement rattaché à la France si vous remplissez au moins l'un des trois critères posés à l'article 4 B du CGI : avoir sa résidence principale en France, y exercer la majeure partie de son activité ou y détenir ses principaux centres d'intérêts économiques comme le fait d'y percevoir sa retraite.

Quels sont les revenus concernés par cette règle ?

Il s'agit de l'ensemble des revenus : les salaires, les rémunérations des artistes ou des sportifs, les intérêts ou les rentes provenant d'une capitalisation, les revenus fonciers, les dividendes et plus-values, etc. Pour éviter une double imposition, la France a signé des accords internationaux avec d'autres États. Il est alors indispensable de se renseigner sur l'existence d'une telle convention avec le pays d'installation. Certaines peuvent prévoir une exonération des revenus déjà taxés en France, d'autres un crédit d'impôt.

Et en ce qui concerne la taxation du patrimoine ?

L'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique à tous les résidents fiscaux en France sur la valeur des biens immobiliers, parts ou actions de sociétés immobilières qu'ils détiennent en France ou à l'étranger, si elle dépasse 1,3 million d'euros. Pour ceux qui ne sont pas fiscalement résidents en France, seuls les biens situés en France, directement ou via une société, sont imposables à l'IFI. Il faut en tenir compte si vous investissez dans l'immobilier ou projetez d'acheter une résidence secondaire.

Propos recueillis par Ariane Boone

Notaires de France

IMMOBILIER

La garantie de loyers Visale désormais accessible au plus grand nombre

Ce dispositif, initié par Action logement, pour faciliter la recherche d'une location par des personnes aux revenus modestes, dépourvues de caution, fait peau neuve.


© Antonio Guillem/Shutterstock

La principale mesure concerne la revalorisation des loyers assurés.

Les loyers, charges comprises, sont désormais couverts jusqu'à 1 940 € en Île-de-France, 1 575 € dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants hors Île-de-France, Corse, départements et régions d'Outre-mer, et 1 365 € dans toutes les autres villes.

Les loyers étudiants sont également revalorisés. Ils sont désormais garantis jusqu'à 1 000 € en Île-de-France, 840 € dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants hors Île-de-France, Corse, Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte, Réunion et Saint-Martin, et 680 € ailleurs.

Notez, en revanche, que la garantie Visale ne court plus sur toute la durée du bail. Elle couvre les trois premières années d'occupation et devra être de nouveau demandée à l'issue de ce délai si le locataire respecte toujours les critères d'éligibilité.

Visale.fr

96 %
des entreprises sont des microentreprises
(Insee)

Grandes entreprises : imposition plus ciblée

Instaurée en 2025 pour une durée d'un an, la Contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises (CEBGE) a finalement été reconduite en 2026, avec quelques aménagements. Ainsi, les Entreprises de taille intermédiaire (ETI) seront exclues de l'assiette de la surtaxe en 2026. De plus, alors que la CEBGE visait, en 2025, 400 entreprises françaises réalisant 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires, elle s'appliquera, en 2026, aux groupes, dont le chiffre d'affaires atteint au moins 1,5 milliard d'euros, soit environ 300 sociétés.
Le gouvernement espère ainsi récupérer 7,5 milliards d'euros.
Article 4 de la loi de finances pour 2026

Nouvelle taxe sur les holdings

Une holding est une société dont l'activité principale consiste à détenir et gérer des participations dans d'autres sociétés. Ce type de structure est souvent utilisé dans des stratégies d'optimisation fiscale. Largement réduite par rapport à la version initiale, la taxe sur les holdings ne concernera que les actifs, non liés à une activité professionnelle, dits « non opérationnels » détenus par des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, dont le patrimoine atteint au moins 5 millions d'euros. La taxe ne s'appliquera pas non plus à la trésorerie de l'entreprise. Au final, cette taxe devrait rapporter 100 millions d'euros contre le milliard initialement attendu.
Article 3 de la loi de finances pour 2026

AIDES

Hausse de la prime d'activité

La prime d'activité, destinée aux foyers percevant entre 1 et 1,4 Smic (soit 1823 à 2552 € bruts par mois), bénéficiera d'une hausse moyenne de 50 € par mois. Pour rappel, la prime d'activité est accordée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la sécurité sociale agricole (MSA) en fonction de la composition du foyer et des revenus. La date de l'entrée en vigueur de la hausse de la prime d'activité n'a pas encore été précisée.
Loi de finances pour 2026

VIE PRATIQUE

Le repas universitaire à 1 €

À compter du mois de mai, tous les étudiants devraient bénéficier du repas à 1 € dans les restaurants universitaires. Jusqu'à présent, ce tarif préférentiel était réservé aux élèves boursiers. Cette mesure vise à lutter contre la précarité des étudiants mais soulève quelques interrogations sur sa mise en œuvre, face à une possible explosion de l'affluence.
Nouvel article L. 822-1-2 du Code de l'éducation

ERRATUM

Dans notre lettre n° 94, une erreur s'est glissée en p. 3 : *« entre l'âge légal et 67 ans, le cumul emploi-retraite sera possible dans la limite d'un plafond fixé par décret »* (environ 7 000 € annuels et non mensuels comme indiqué dans l'article)

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

VRAI / FAUX

Les certifications et les labels immobiliers

L'immobilier tertiaire est le seul secteur concerné par les certificats et les labels.
FAUX. Tous les secteurs immobiliers peuvent engager des démarches volontaires. Il existe des certifications et des labels adaptés à chaque usage : la certification haute qualité environnementale (HQE) pour les bureaux, la santé, l'enseignement, le commerce… ; des labels spécifiques aux logements, comme la certification habitat neuf ou NF Habitat.

Les labels et les certifications immobilières ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.
FAUX. Ces signes de qualité couvrent l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment (construction, réhabilitation, exploitation), même si la phase de construction reste la plus répandue. Les bâtiments de bureaux sont le plus souvent certifiés en phase de construction, mais ils peuvent également présenter des démarches en réhabilitation ou en exploitation.

Le dispositif « éco-énergie » ou « décret tertiaire » fixe des objectifs pour 2030.
VRAI & FAUX. Ce texte impose une réduction progressive des consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires pour lutter contre le changement climatique : 40 % d'ici à 2030 ; 50 % en 2040 ; 60 % en 2050.

Les certificats et labels traitent d'autres sujets que l'environnement.
VRAI. Il est possible d'avoir recours à des labels sur d'autres thèmes. Par exemple, certains labels abordent l'amélioration de la connectivité des bâtiments et l'accès aux réseaux très haut débit (WiredScore, Ready 2 Services) ; d'autres sont en lien avec l'amélioration du bien-être et de la santé au travail (WELL).

Ce type de démarches permet de réaliser des économies, notamment financières.
VRAI. Les retours d'expérience montrent des gains sur les matériaux et la consommation énergétique. Ces démarches volontaires encouragent et structurent la conception, la réalisation et l'exploitation des immeubles concernés. Si l'objectif est de réaliser des profits financiers, il peut être néanmoins difficile de les démontrer car les sujets sont diffus et nécessitent la mise en place de nombreux outils de mesure.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ

APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Paris	9 620 €	+ 1,8 %

Source : base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : novembre 2025
paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	4 780 €	+ 1,6 %
2	Lyon	4 420 €	- 1 %
3	Bordeaux	4 120 €	- 2,9 %
4	Lille	3 640 €	- 0,5 %
5	Rennes	3 630 €	+ 0,4 %
6	Nantes	3 400 €	- 1,3 %
7	Strasbourg	3 370 €	+ 0,2 %
8	Montpellier	3 310 €	+ 1,5 %
9	Toulouse	3 200 €	+ 0,6 %
10	Marseille	3 160 €	+ 2,8 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	588 800 €	+ 0,8 %
2	Montpellier	397 100 €	- 1,3 %
3	Marseille-Aix	387 300 €	+ 1,8 %
4	Lyon	384 000 €	- 4 %
5	Rennes	372 000 €	- 0,7 %
6	Strasbourg	352 200 €	+ 1,6 %
7	Bordeaux	337 000 €	- 1,7 %
8	Nantes	315 000 €	- 3,1 %
9	Toulouse	303 200 €	- 0,6 %
10	Lille	227 000 €	+ 2,9 %

Source : Notaires de France – base de données Perval
Période d'observation : du 1er déc. 2024 au 30 nov.2025

Retrouvez les dernières tendances sur barometre.immobilier.notaires.fr



© Kirk Fisher/Shutterstock

CRÉDITS IMMOBILIERS : TAUX EFFECTIF MOYEN ET TAUX D'USURE

Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 €	Taux effectif moyen pratiqué au 4e trimestre 2025	Taux d'usure applicable au 1er janvier 2026
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à dix ans	3,09 %	4,12 %
Prêts à taux fixe entre dix ans et moins de vingt ans	3,44 %	4,59 %
Prêts à taux fixe d'une durée de vingt ans et plus	3,85 %	5,13 %
Prêts à taux variable	3,74 %	4,99 %
Prêts relais	4,61 %	6,15 %

Source : Banque de France

INDICATEURS

Indice de référence des loyers (variation annuelle)		Coût de la construction Insee (variation annuelle)		Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)	
3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)	3e trim. 2025	2056 (- 4,06 %)	3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)
2e trim. 2025	146,68 (+ 1,04 %)	2e trim. 2025	2086 (- 5,40 %)	2e trim. 2025	136,81 (+ 0,07 %)
1er trim. 2025	145,47 (+ 1,40 %)	1er trim. 2025	2146 (- 3,64 %)	1er trim. 2025	135,87 (+ 0,96 %)
4e trim. 2024	141,86 (+ 1,82 %)	4e trim. 2024	2108 (- 2,50 %)	4e trim. 2024	135,30 (+ 2,01 %)

Indice de référence des loyers : référence 100 au 4e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction : base 100 au 4e trimestre 1953, Indice des loyers commerciaux : référence 100 au 1er trimestre 2008.

VOTRE PATRIMOINE MÉRITE MIEUX QUE LE HASARD



Franki Domino, Colagene Paris

Le hasard ne devrait jamais avoir sa place dans la gestion de votre patrimoine.
Votre avenir mérite des décisions réfléchies et construites sur la durée.

Avec votre notaire et votre conseiller de l'Union notariale financière,
vous bénéficiez d'une vision globale, indépendante et personnalisée.

Parce que protéger et transmettre ce que vous avez bâti ne peut pas
se jouer à pile ou face.

Chaque patrimoine est unique.

UNOFI

Siège social : 2, rue Montesquieu, 75001 Paris – siège administratif : 30, boulevard Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex

Unofi-Assurances SA au capital social de 54 137 500 euros • RCS Paris B 347 502 254 • société d'assurance sur la vie agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sous le n°1 021 020 (acpr.banque-france.fr) - entreprise régie par le code des assurances. Unofi-Gestion d'Actifs SA au capital de 1 000 572 euros • RCS Paris B 347 710 824 • société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17 place de la Bourse – 75002 PARIS, sous le n° GP-14000023 (www.amf-france.org) Unofi-Patrimoine SA au capital de 1 525 000 euros • RCS Paris B 378 566 533 • n° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 - www.orias.fr. Agent lié d'Unofi-Gestion d'Actifs, mandataire d'assurance d'Unofi-Assurances et courtier d'assurance ou de réassurance.
Communication à caractère promotionnel.



© WinWin artlab/Shutterstock

IMMOBILIER LOCATIF

Le nouvel amortissement fiscal qui change la donne en 2026

La loi de finances pour 2026 introduit un nouveau dispositif d'investissement locatif, baptisé « Jeanbrun » du nom du ministre chargé du Logement. Il concerne les logements anciens avec travaux et le neuf. Explications.

Suite à la suppression du dispositif Pinel qui a fortement impacté la construction de logements et l'offre de biens disponibles sur le marché locatif, il devenait urgent de proposer une nouvelle alternative attractive. La loi de finances pour 2026 instaure donc le Plan relance logement. Objectif : construire deux millions de logements d'ici à 2030.

Pour ce faire, un nouveau dispositif de défiscalisation immobilière est mis en place. Il concerne tous les logements situés dans les immeubles collectifs, neufs ou anciens avec travaux. Il offre aux investisseurs la possibilité de réduire leur imposition grâce à un amortissement fiscal annuel, en contrepartie de loyers plafonnés et d'un engagement de location de neuf ans. Avec une nouveauté majeure, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien : l'absence de zonage géographique. Un choix contestable au regard des dérives passées. En effet, au début des années 2000, des immeubles avaient émergé sous l'impulsion du dispositif Borloo dans des secteurs où la demande locative était très faible, laissant les ménages investisseurs face à des logements vides. À noter également l'interdiction de louer le logement à membre de sa famille pour profiter de cet avantage fiscal.

Dans le neuf, un amortissement modulé selon le loyer

Pour les logements neufs, le taux d'amortissement dépend du niveau de loyer pratiqué. Trois cas de figure sont prévus par la loi : le loyer très social (inférieur de 45 % au prix du marché) ; le loyer social (inférieur de 30 %) et le loyer intermédiaire (inférieur de 15 %). Pour connaître le loyer applicable, il est possible de se renseigner auprès du réseau des observatoires locaux des loyers ou de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Par ailleurs, le logement doit constituer la résidence principale du locataire.

En pratique, plus le loyer est bas, plus le taux de l'amortissement est important. Ainsi, un logement loué à un loyer intermédiaire ouvre droit à un amortissement de 3,5 % par an, dans la limite de 8 000 € de déduction annuelle. Si le bien est loué à un loyer social, le taux est porté à 4,5 %, avec un plafond relevé à 10 000 € par an. Enfin, pour un logement loué à un loyer très social, l'amortissement atteint 5,5 %, dans la limite de 12 000 € par an *(voir tableau)*.

Prenons l'exemple d'un investisseur qui acquiert un appartement neuf pour 220 000 € et le loue à un loyer intermédiaire. L'amortissement annuel s'élève à 3,5 %, soit 7 700 € par an. Sur neuf ans, la déduction

cumulée avoisine 69 000 €, réduisant sensiblement la base imposable.

Dans l'ancien, un levier puissant sous condition de travaux

Le dispositif s'applique également à l'immobilier ancien, mais avec une condition stricte : la réalisation de travaux lourds représentant au moins 30 % du prix d'achat du logement. L'objectif affiché est double : améliorer le parc existant et encourager la rénovation.

Les taux d'amortissement sont alors légèrement inférieurs à ceux du neuf : 3 % par an pour un loyer intermédiaire ; 3,5 % pour un loyer social ; 4 % pour un loyer très social *(lire le tableau ci-dessous)*. Dans tous les cas, l'amortissement annuel est plafonné à 10 700 €. Là encore, le dispositif est applicable sur tout le territoire et impose un engagement de location de neuf ans.

Prenons l'exemple d'un investisseur qui achète un logement ancien pour 150 000 € et réalise 45 000 € de travaux, soit 30 % du prix d'achat. Le coût total de l'opération atteint 195 000 €. Loué à un loyer social, le bien ouvre droit à un amortissement de 3,5 %, soit 6 825 € par an, intégralement déductibles. Sur neuf ans, la déduction cumulée dépasse 61 000 €.

Le déficit foncier imputable sur le revenu global

Autre avancée majeure introduite par la loi de finances pour 2026 : le déficit foncier généré par l'amortissement et les travaux peut désormais être imputé sur l'ensemble des revenus du contribuable, et non plus uniquement sur les revenus fonciers.

Concrètement, si l'investisseur dégage un déficit foncier de 8 000 € et perçoit par ailleurs 50 000 € de revenus salariaux, son revenu imposable global est ramené à 42 000 €. Un mécanisme qui renforce considérablement l'attractivité du dispositif, notamment pour les ménages fortement imposés.

Au final, le choix de ce dispositif et du type de bien, neuf ou ancien, dépendra de la situation fiscale de l'investisseur, du niveau de loyer retenu et de la capacité du projet à dégager un équilibre économique sur le long terme.

BARBARA BÉNICHOU

Les 7 points à retenir du nouveau dispositif locatif 2026

- Amortissement fiscal annuel du bien immobilier
- Applicable dans le neuf et dans l'ancien
- Aucun zonage géographique
- Loyers plafonnés (intermédiaire, social ou très social)
- Engagement de location de neuf ans
- Déficit foncier imputable sur le revenu global
- Travaux représentant au moins 30 % du prix d'achat dans l'ancien

	LOYER INTERMÉDIAIRE	LOYER SOCIAL	LOYER TRÈS SOCIAL
Taux d'amortissement logement neuf	3,5 %	4,5 %	5,5 %
Taux d'amortissement logement ancien avec ≥ 30 % de travaux	3 %	3,5 %	4 %
Plafond annuel d'amortissement	8 000 €	10 000 €	12 000 €

NOUVEAU Rendez-vous sur le site Internet conseilsdesnotaires.fr

OFFRE CLASSIQUE 40 € TTC PAR AN ABONNEZ-VOUS

Abonnez-vous, commandez et payez en ligne l'ensemble des publications



4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + un accès illimité à l'appli Conseils des notaires

CONSEILS DES NOTAIRES EST UNE PUBLICATION ADNOV SASU AU CAPITAL DE 2 421 820 EUROS / RCS AIX-EN-PROVENCE : 381 000 611 / 95 AVENUE DES LOGISSONS / 13107 VENELLES CEDEX

MOUVEMENT DES
CHIENS GUIDES D'AVEUGLES



Vous avez le pouvoir de transmettre de l'autonomie aux personnes déficientes visuelles

Grâce à votre générosité, soutenez l'éducation et la remise gratuite des chiens guides

Depuis plus de 50 ans, grâce à votre générosité, nos associations éduquent et remettent gratuitement des chiens guides aux personnes aveugles ou malvoyantes. Ensemble, rendons-leur mobilité et autonomie au quotidien.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur
transmettre.chiensguides.fr

0 800 147 852
Service & appel gratuits

SANTÉ

DÉPART DE L'ENTREPRISE : COMMENT CONSERVER SA COMPLÉMENTAIRE SANTÉ

Lorsqu'il quitte la société qui l'emploie, le salarié peut continuer de bénéficier de sa couverture santé et prévoyance*, sous certaines conditions.



© PeopleImages/Shutterstock

Pour ce faire, l'intéressé doit avoir fait l'objet d'une rupture du contrat de travail ouvrant droit à une prise en charge de l'assurance chômage (ce qui exclut un licenciement pour faute lourde) ou de l'assurance retraite.

À noter que si l'ancien salarié avait décidé de couvrir ses enfants par le biais du contrat collectif de son entreprise, ils resteront couverts lors du premier dispositif mais pas en cas de souscription d'un « contrat de sortie loi Evin ».

▶ DEUX DISPOSITIFS ÉVENTUELLEMENT SUCCESSIFS

En cas d'indemnisation par l'assurance chômage, l'ancien salarié continue d'être protégé par les mêmes garanties, sans frais supplémentaires, pendant une durée maximale d'un an. Pour l'assureur, il reste affilié au contrat collectif de l'entreprise.

Au terme de ce premier dispositif ou en cas de sortie de l'entreprise pour un passage à la retraite, l'ancien salarié peut également continuer de bénéficier des mêmes garanties que celles du contrat d'entreprise avec un montant de la cotisation encadré pendant les trois premières années. C'est ce que l'on appelle le « contrat de sortie loi Evin ». La première année, la cotisation doit être identique à celle facturée à l'entreprise (attention, l'ancien salarié paie la totalité de la cotisation puisqu'il n'y a plus de contribution de l'employeur). Elle peut ensuite être majorée au maximum de 25 % la deuxième année puis de 50 % la troisième année.

Ce « contrat de sortie loi Evin » est un contrat individuel (et non plus le contrat collectif de l'entreprise) que l'ancien salarié décide de souscrire. Au contraire, il peut opter pour un autre contrat avec des garanties mieux adaptées à ses besoins et avec un tarif différent.

S'agissant d'un contrat individuel, celui-ci est sans limitation de durée (l'assuré peut le conserver ou le résilier quand il veut, l'assureur ne peut le résilier).

▶ LES DÉMARCHES

C'est à l'employeur d'informer l'assureur du départ du salarié ainsi que des circonstances de son départ pour identifier le dispositif dont il relève.

Si l'ancien salarié est indemnisé par l'assurance chômage, il demeure couvert par le contrat collectif de l'entreprise, sous réserve d'adresser un justificatif de ses droits à l'assurance chômage.

S'il s'agit d'un départ en retraite ou de la fin du premier dispositif, l'assuré n'est plus inclus dans le contrat collectif, et l'assureur a l'obligation de lui proposer, dans un délai maximal de deux mois, le « contrat de sortie loi Evin » que l'ancien salarié peut souscrire dans un délai de six mois.

ARIANE BOONE

* La prévoyance couvre les risques d'incapacité, d'invalidité et de décès.



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.

SIGNATURE

Transmettre à la Ligue contre le cancer, c'est permettre à des millions de personnes de se battre contre la maladie.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net

LA LIGUE CONTRE LE CANCER

Contact
Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56